

投资性房地产在税法上是否可以提折旧？会计从业资格证考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/647/2021\\_2022\\_\\_E6\\_8A\\_95\\_E8\\_B5\\_84\\_E6\\_80\\_A7\\_E6\\_c42\\_647170.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c42_647170.htm) id="tb42"

class="mar10"> 有很多财务人员认为，投资性房地产属于投资，因而在税法上不能计提折旧，因为计提折旧就等于投资成本在税前扣除了，而税法规定投资持有期间投资成本是不能扣除的。针对这一说法，笔者谈谈自己的看法,供同行们交流. 根据会计准则规定，投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括以下三个：1. 已出租的土地使用权2.已出租的建筑物.3.持有并准备增值后转让的土地使用权。按投资性房地产准则规定，投资性房地产的后续计量有两种，成本模式和公允价值模式。按成本模式进行后续计量时，可以比照固定资产进行核算；做为投资性房地产的土地使用权，按成本模式进行后续计量时，可以比照无形资产进行核算。与固定资产和无形资产一样，要计提折旧（摊销）和减值准备。采用公允价值模式计量的投资性房地产不再计提折旧，不再进行摊销，也不需要计提减值准备。但公允价值变动要计入当期损益。下面我们要讨论的是，如果企业采用的是成本模式，那么计提的折旧和摊销可否税前扣除？如果采用的是公允价值模式，税法上可否计提折旧进行纳税调整？www.Examda.CoM考试就到百考试题来源：考试大来源：考试大的美女编辑们首先看成本模式，会计上允许计提折旧，税法是否可以扣除呢？根据企业所得税法第八条规定，企业实际发生的与生产经营有关的合理的成本、费用、税金和损失可以税前扣除。投资性房地产以房屋为

例，只有对外出租的房屋才属于投资性房地产，租金是投资性房产取得的收入，折旧则是与取得该收入相关的成本，根据上述规定，完全符合税前扣除的条件，所以成本计量模式下会计上计提的折旧税法也应允许扣除，二者没有差异。再看一下公允价值计量模式，会计上规定，公允价值模式不再计提折旧和摊销，但公允价值的变动则要计入当期损益。会计上之所以不计提折旧了，是因为公允价值变动就反映了投资性房地产的价值的变动情况，也就无需再计提折旧了。那么税法上可不可以提折旧呢？笔者认为，税法上可以计提折旧，原因有二：第一，因为税法并不承认会计上的公允价值变动损益，公允价值升高，会计上确认的收益，税法并不要求其纳税，同样，公允价值下降会计上确认的损失，税法也不允许税前扣除，这样看来税法根本不考虑公允价值变动的问题。如果不允许计提折旧，那么出租房屋的成本如何体现呢？这显然不符合权责发生制原则和实际发生原则。来源：[www.examda.com](http://www.examda.com)百考试题论坛文章来源:百考试题网百考试题 - 全国最大教育类网站([www.Examda.com](http://www.Examda.com))来源：[www.100test.com](http://www.100test.com) 第二，既然税法不承认公允价值变动，则在税法上两种计量模式都是一样的，如同成本计量模式的原理一样，租金是投资性房产取得的收入，只有计提折旧才有可配比的成本，这无论对于纳税人还是税务机关都是公平合理的。综上所述，投资性房地产无论会计上采用何种计量模式，税法上都可以按照规定计提折旧并税前扣除，如果会计上没有计提折旧，则汇算清缴时可以做纳税调减。百考试题：职称英语网校 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)